


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skåtøyveien 269, 3780 SKÅTØY

 KRAGERØ kommune

 gnr. 30, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 10062-1320

Referansenummer: LL1665

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Knut Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
knut@bjerketangen.no
952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Kari Hestangen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Skåtøyveien 269 i Kragerø Kommune. Luke i kjøkken gulv sitter fast på befaringsdagen, denne fører ned til deler av arealet i krypkjelleren, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er punkter som har fått TG: 2 og TG: 3: en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hust fremstår i dag som et renoverings prosjekt, eventuell total fornyelse. Dette blir jo også en vurdering ut fra ønsket standard og kvaliteter.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG [Gå til side](#)

Generelt så er det brukt varierende materialvalg utvendig som er enkelt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

Merk at huset er av eldre dato med stor alder og værslitasje.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er enkelt tilpasset bruken.

Innvendig fremstår huset som et totalrenoverings objekt, eventuelt en total fornying.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Det er montert kjøkken som er enkelt innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er ført strøm til huset.

Merk at det utover dette er svært begrenset med teknisk anlegg, det f.eks ikke vann eller avløp på eiendommen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Eiendommen har egen strandlinje. Denne strandlinje har sjarmerende utforming, noe som gir mange muligheter til å "skape" noe "spesielt".

Dette sammen med bygningsmassen gjør at dette totalt sett er en eiendom med et spennende potensiale.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er registrert sikkerhetsmessige avvik i forbindelse med innvendig trapp. Trapp er svært bratt og mangler rekkverk.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert noen form for synlige eller merket brannslukningsapparater, husbrannslange eller andre tiltak for å ivareta sikkerheten ved brann.

Det er ikke utført radommåling eller noe dokumentasjon rundt dette forhold.

Fra 2 etasje er det kun trapp ned som rømningsvei.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

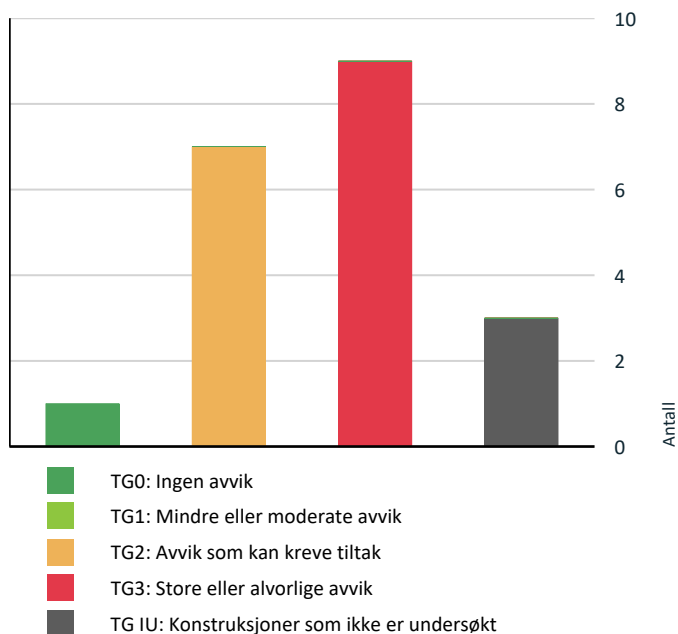
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

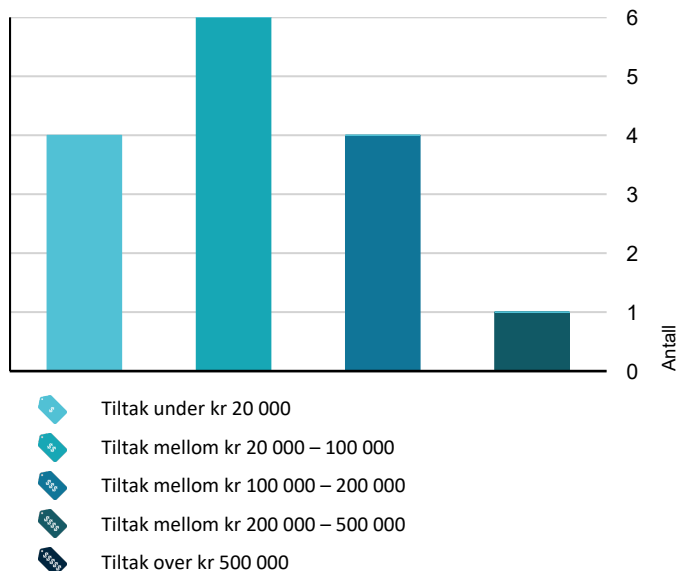
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 30 Bnr: 94 med adresse S i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Mus [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Enebolig fra 1880. 1 etasje og 2 etasje. Total BRA 82m². Oppvarming med strøm og ved.
Energimerking til et mulig salg.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein er av noe nyere dato, men når dette arbeid er utført er ikke avklart for takstmannen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert noe aldersslitasje og stedvis noe groe på taktekingen.

Noen takstein/mønestein mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Det bør vurderes tiltak for vedlikehold eller utskifting av taktekking, med tanke på alder, slitasje og stedvis groe. Manglende takstein/mønestein bør erstattes for å sikre tett takflate.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje. Rennesystem er sannsynligvis byttet samtidig med takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner og beslag bør rengjøres for å sikre god funksjon og hindre tilstopping, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

Kostnadsestimatet gjelder kun rengjøring, og ikke eventuelle utbedringer utover dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Pipebeslag.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og eternitt plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Eldre konstruksjoner med betydelig alder- og værslitasje. Det er registrert oppsprekking i kledningen.

Det må påregnes at det kan forekomme skjulte avvik som ikke er synlige uten destruktive undersøkelser.

Eternittplater krever spesialhåndtering og må leveres på godkjent deponi ved utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Oppsprekking og slitasje i kledningen øker risikoen for fuktinntrengning og ytterligere råteskader, samt mulige følgeskader på underliggende konstruksjon.

Ved utskifting av eternittplater må det benyttes godkjent firma for håndtering og avfall må leveres til godkjent deponi, da feil håndtering kan medføre helse- og miljøfare.

Det må påregnes at skjulte skader kan forekomme, noe som kan medføre økte kostnader ved utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

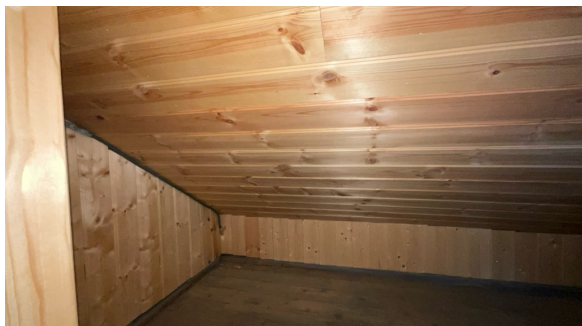
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

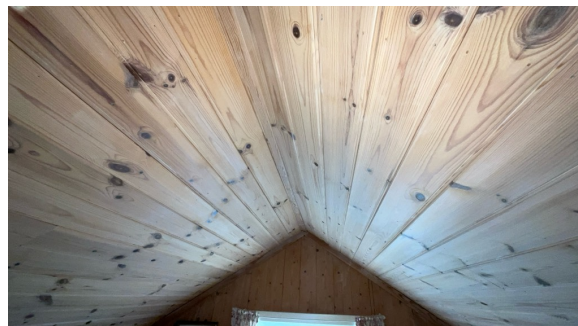
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

Tilstandsrapport



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra 2 etasje.



Takets hovedutforming.



Del av gesims.

TE 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med glass. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av vinduer etter behov, basert på observerte avvik og normal levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av treverket, med økt risiko for råte, varmetap og vanninntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

! TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har generell alders- og værslitasje. Det er også registrert skader på døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes reparasjon eller utskifting av døren for å sikre tilfredsstillende funksjon og utseende.

Konsekvensen av å ikke utbedre døren er økt risiko for varmetap, redusert sikkerhet og ytterligere forringelse av døren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hovedinngangsdør.

! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i stein og betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Trapper med alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold trapp på påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp opp til inngang.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av tre. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Det er registrert mye bruksslitasje og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med synlige skader, bruksslitasje og aldersslitasje bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Skjulte skader eller fargeforskjeller kan forekomme der innredning eller tepper har dekket overflater, noe som kan medføre økte kostnader ved fremtidig oppussing.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert verdi på boligen.

Kostnaden kan variere stort i forhold til ønsket standard og sluttresultat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skille i tre.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er en eldre konstruksjon, og det kan forekomme skjulte avvik som ikke er synlige uten destruktive inngrep. Merk også at etasjeskille i 1 etasje er ned mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

En konsekvens av disse skjevhetene er at innredning og møbler stedvis må justeres for å stå stødig.

Etasjeskillet bør holdes under oppsyn, og ved endringer bør det vurderes tiltak for å unngå økte skjevheter eller følgeskader.

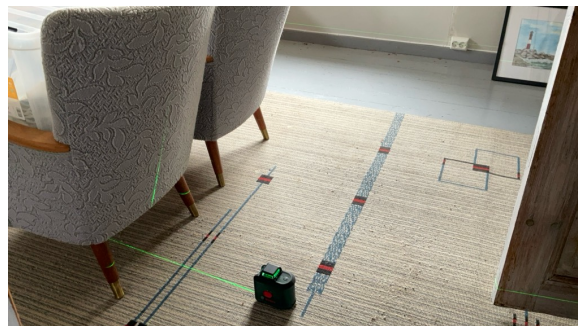
Skjevheter kan over tid føre til ytterligere setninger, økt slitasje på gulvbelegg og utfordringer med møblering. Ved større renoveringer bør oppretting vurderes for å redusere risiko for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

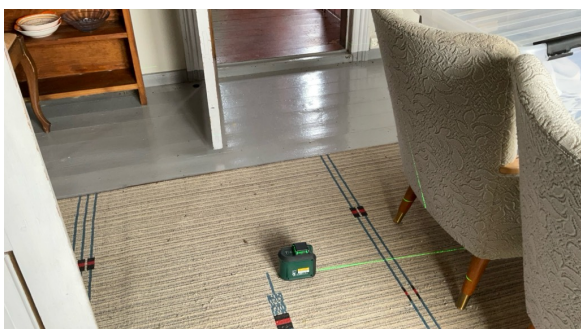
Tilstandsrapport



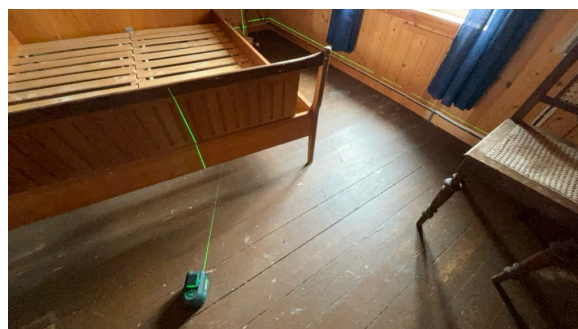
Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med montert ovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det bør foretas utbedring av sprekke/rissene i pipen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for røyklekkasje eller brannfare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Montert ovn i stue.



Del av pipe.

TG 10 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er registrert fukt og saltutslag i den delen av krypkjelleren som er visuelt tilgjengelig.

Øvrige deler av krypkjelleren lot seg ikke inspisere grunnet manglende adgang.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres bedre adgang til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Videre bør det gjennomføres en grundig undersøkelse av hele krypkjelleren for å avdekke eventuelle skjulte fukt- og råteskader, spesielt siden det allerede er registrert fukt og saltutslag i tilgjengelige områder.

Konsekvensen av manglende inspeksjon og påviste fuktproblemer er økt risiko for skjulte skader på bærende konstruksjoner, som kan føre til redusert bæreevne, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Luke inn til krypkjeller.



Del av krypkjeller.



Luke inn til krypkjeller.



Luke i kjøkkengulv som sitter fast.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp er bratt og mangler rekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen bør utbedres slik at den får korrekt stigning og utstyres med rekkverk i henhold til gjeldende forskrifter.

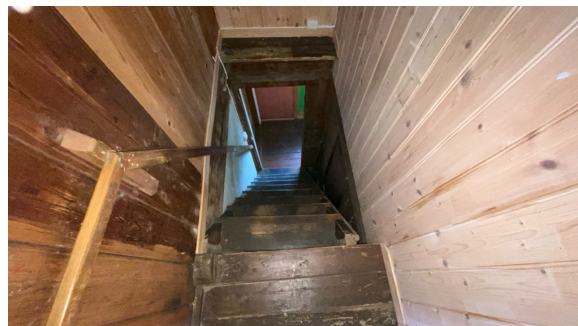
Konsekvensen av dagens avvik er økt risiko for fallulykker og personskaade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned til 1 etasje.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen heltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har alders- og bruksslitasje. Noen av dørene subber mot terskel eller gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør justeres og eventuelt overflatebehandles for å sikre god funksjon og for å unngå ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dører og gulv, samt redusert brukervennlighet.

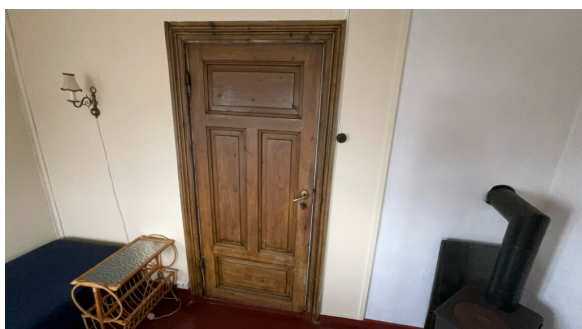
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



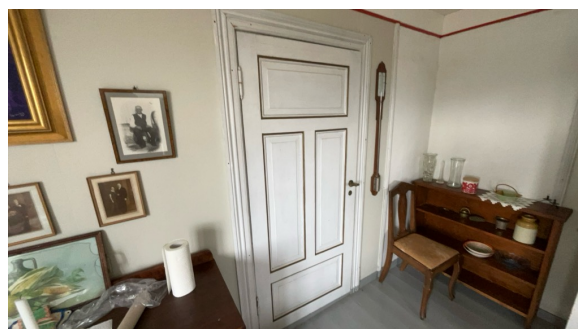
Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

Mus

Beskrivelse

Det er generelt en del spor etter aktivitet fra mus, dette gjelder i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er observert spor etter aktivitet fra skadedyr (mus) i begge etasjer.

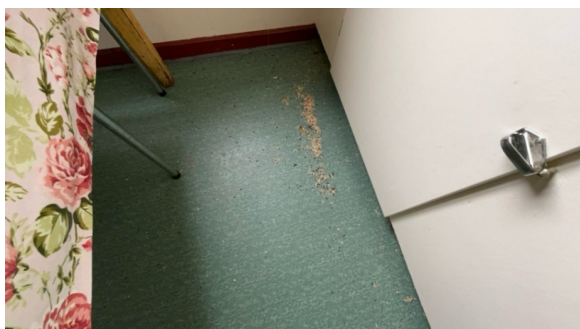
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å hindre at mus kommer inn i boligen, samt for å fjerne eksisterende aktivitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for skade på bygningskonstruksjoner, forurensning og ubehag for beboere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på spor etter aktivitet fra mus.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt kjøkken i tre tilpasset bruken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med elde og bruksslitasje.

Merk at kjøkkenet ikke har vann eller avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet bør oppgraderes eller rehabiliteres for å sikre funksjonalitet og hygiene.

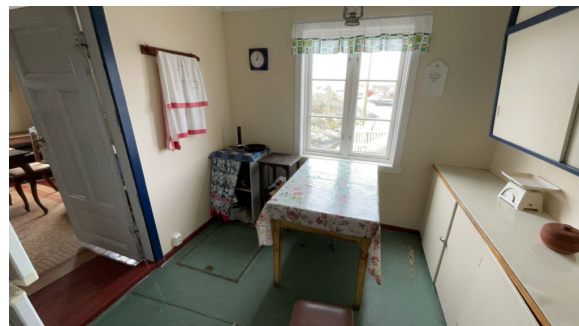
Dagens tilstand med slitasje og elde kan medføre økt risiko for skader, redusert brukervennlighet og lavere verdi på boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk over komfyr for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig innelima. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som kan påvirke både innelima og bygningsdeler negativt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke montert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon, ut over naturlig ventilasjon vi av vinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt innemiljø. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.



Sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1U Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er naturlig avrenning på terreng og det er således ikke utført noen tiltak for drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har stein og betong i grunnmur.
Grunnmur oppfyller i dag sin hovedfunksjon, men det er registrert noe sprekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur oppfyller i dag sin hovedfunksjon, men det er registrert noe sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men hold tilstanden under oppsyn og vurder eventuelle tiltak ved utvikling av avviket.

Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert sikkerhetsmessige avvik i forbindelse med innvendig trapp. Trapp er svært bratt og mangler rekkverk.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert noen form for synlige eller merket brannslukningsapparater, husbrannslange eller andre tiltak for å ivareta sikkerheten ved brann.

Det er ikke utført radommåling eller noe dokumentasjon rundt dette forhold.

Fra 2 etasje er det kun trapp ned som rømningsvei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskaide.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt iverksette tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstillende krav til sikker evakuering ved brann, for å unngå fare for liv og helse.

Det må anskaffes og monteres godkjent håndlukkerutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tidlig varsling og mulighet for slukking ved brann. Manglende utstyr øker risikoen for alvorlige konsekvenser ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

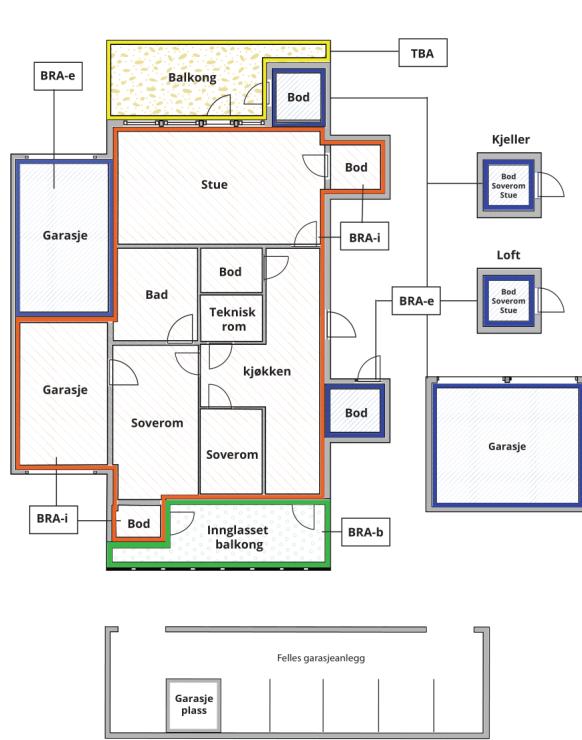
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1 Etasje | 51 | | | 51 | | | 51 |
| 2 Etasje | 21 | | | 21 | | 10 | 31 |
| SUM | 72 | | | | | 10 | 82 |
| SUM BRA | 72 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | Gang, kjøkken, stue, stue 2, soverom | | |
| 2 Etasje | Gang, soverom, soverom 2 | | |

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Naust

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | | 19 | | 19 | 8 | | 19 |
| Etasje 2 | | | | | | 18 | 18 |
| SUM | | 19 | | | 8 | 18 | 37 |
| SUM BRA | 19 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Rom i naust. | |
| Etasje 2 | | Rom i naust. | |

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

I første etasje er den en fri høyde på 195 cm.

Merk at 2 etasje ikke er måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 4 | | 4 | 5 |
| SUM | | 4 | | | 5 |
| SUM BRA | 4 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Bod, bod med montert sinderella | |

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 0 | 72 |
| Naust | 0 | 19 |
| Bod | 0 | 4 |

Kommentar

Enebolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Naust Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------|---------------|
| 14.4.2026 | Knut Ramberg | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 4014 KRAGERØ | 30 | 94 | | 0 | 17575.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Skåtøyveien 269

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget idyllisk til på Arntsholmen i "populære" Kragerø skjærgården.

Denne eiendom består av hele Arntsholmen, det er således ingen andre grunneiere på denne øyen.

Adkomstvei

Adkomst med båt.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 17 575,20 m² og fremstår som meget velegnet til formålet.
Tomten har gode solforhold og et storslått utsyn over sjøen.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med gangarealer, ut over dette er det naturtomt.

Eiendommen har egen strandlinje. Denne strandlinje har sjarmerende utforming, noe som gir mange muligheter til å "skape" noe "spesielt".

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.

Det må eventuelt søkes om fritak fra denne.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hytte med 1 etasje og 2 etasje.

På eiendommen er det også ført opp Naust og bod.

Det er også et eldre bygg som det ser ut til at har vært i bruk til pelsdyr produksjon, dette bygg er i en svært dårlig stand og er delvis nedrevet. Bygget er satt opp rundt 1960 tallet. Dette bygg kan ha en "rolle" i fremtidig utnyttelse av eiendommen, men dette er en avklaring kommunen må si noe om. Bygget er ikke målt opp i denne rapport. Det ligger ved bilder av bygget, men er ikke ytterligere omtalt i denne rapport.

Eiendommen har egne brygger, dette gir gode forøyningsmuligheter for båt.

Brygge nr 1. Mot vest : Denne bryggen er bygget opp i tre og har totalt ca 12 m front mot sjøen og et areal på ca 11 m².

Brygge nr 2. Mot vest: Denne bryggen er bygget opp i tre og har totalt ca 7 m front mot sjøen og et areal på ca 10 m².

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|------|----------------|--------------|
|---------|----------|------|----------------|--------------|

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Det er noe etterslep på vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Bod



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Det er noe etterslep på vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | 30.04.2026 | Dette er et dødsbo, det har således ikke vært mulig å få fylt ut en egenerklæring. | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Rekvirent | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 10.04.2026 | Ambita | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Situasjonskart | 10.04.2026 | Norkart AS. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger | | | Finnes ikke | | Nei |
| Energirapport | 21.05.2026 | Laget av Ramberg Takst. | Gjennomgått | 5 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 30.04.2026 | |
| 2 | 21.05.2026 | |
| 3 | 22.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Naust oppført på eiendommen



Brygge nr 2 på eiendommen.



Brygge nr 1 på eiendommen.



Naust oppført på eiendommen.



Utsyn fra eiendom.



Utsyn fra eiendom.



Bod oppført på eiendommen.



Bygg med rester fra pelsdyr drift



Bygg med rester fra pelsdyr drift.



Bod oppført på eiendommen.



Rom i bod med montert sinderella toalett.



Hus oppfør på eiendommen.



Adresse

Skåtøyveien 269, 3780 SKÅTØY

Dato for energimerking

21.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-299248

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

8596204

Gårdsnummer

30

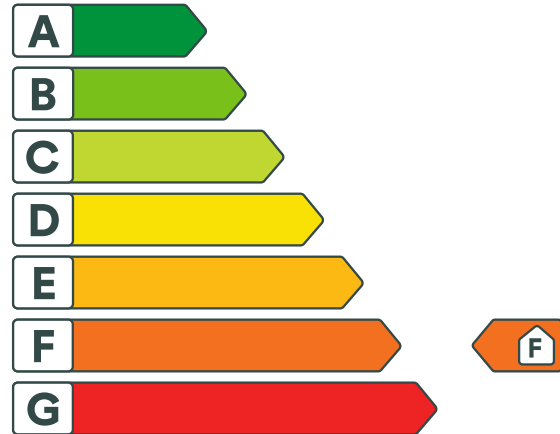
Bruksnummer

94

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1980

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

336,78 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

331,23 kWh/m²

Totalt levert pr. år

27 161 kWh



Skåtøyveien 269, 3780 SKÅTØY



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Skåtøyveien 269, 3780 SKÅTØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>